ŠTEFANIĆ vještačenja d.o.o. za građevinska vještačenja
Antun Štefanić, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak i procjenitelj
Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101, e-mail: antun.stefanic@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:
BILJEVEC 76, Biljevec, 42243 Maruševec



Naručitelj procjene: CER-CO D.O.O. U STEČAJU
BILJEVEC 76,
42243 MARUŠEVEC
OIB: 58615427252

Dan vrednovanja procjene: **20. prosinac 2025.**
Dan kakvoće nekretnine: **20. prosinca 2025.**

ANTUN ŠTEFANIĆ

Digitally signed by ANTUN ŠTEFANIĆ
DN: c=HR, o=HRIDCA, ou=Signature, sn=ŠTEFANIĆ, givenName=ANTUN, serialNumber=PNOHR-78828400327, cn=ANTUN ŠTEFANIĆ

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnine

Sadržaj

1.0 SAŽETAK PROCJENE: 2
2.0 Uvod 3
3.0 Metoda procjene 3
3.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom 3
3.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode 4
3.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode 4
3.4 Obrazloženje za odabir metode 5
4.0 OPĆI PODACI 5
4.1 Lokacija nekretnine 5
4.2 Dokaz vlasništva 7
4.3 Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju 8
4.3.1 PPŽ Varaždinske županije 8
4.3.2 Prostornog plana uređenja općine Maruševec 11
4.4 Komentar legaliteta 12
4.5 Način korištenja 13
5.0 TEHNIČKI OPIS 13
5.1 Izračun KVP-a 14
6.0 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine 15
7.0 Procjena tržišne vrijednosti zakupa – analiza zakupa prostora 19
7.1 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika 19
7.2 Informacije o poredbenim nekretninama - zakup 20
8.0 Procjena vrijednosti - prihodovna metoda - rezultat 22
8.1 Rezultat – poslovni prostor 22
9.0 ZAKLJUČAK 24
10.0 PRILOZI: 24
Prilog br. 1 – Fotografije 25
Prilog br. 2 – ZK uložak broj 9661 k.o. Čalinec 38
Prilog br. 3 – ZK uložak broj 9660 k.o. Čalinec 39
Prilog br. 4 – Izvod iz katastarskog plana 40
Prilog br. 5 – Ugovor o pravu građenja 41
Prilog br. 6 – Anex ugovora o pravu građenje 44
Prilog br. 7 – Građevinska dozvola 46
Prilog br. 8 – Tlocrt 51
Prilog br. 9 – Izjava 52
Prilog br. 10 – Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina 53

1.0 SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	**Zabilježba**
Naručitelj procjene	CER-CO D.O.O. U STEČAJU BILJEVEC 76, 42243 MARUŠEVEC OIB: 58615427252
Adresa nekretnine	BILJEVEC 76, 42243 MARUŠEVEC
Vrsta nekretnine	Poslovna zgrada (pakirnica industrijske konoplje) (pr+1) NEDOVRŠENA GRADNJA
zk.ul.br.	9661 Pravo građenja
zk.č.br.	-
k.o.	312088, ČALINEC
Ukupna površina katastarskih čestica	0,00 m2
Korisna vrijednost površina (KVP)	429,39 m2
Tržišna vrijednost nekretnine €	80.000,00 €
Legalitet	DA
Akt za građenje	DA
Akt za uporabu	NE
Neposredan pristup javnom putu	DA
Godina izgradnje	PREKINUTA GRADNJA
Energetski certifikat	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	**Zabilježba**
Položaj (lokacija zgrade)	Dobra
Kategorija zemljišta	PRAVO GRAĐENJA
Datum vrednovanja	20/12/2025
Datum kakvoće	20/12/2025
Indeks na dan procjene - DZS	213,86

2.0 Uvod

Na zahtjev naručitelja, tvrtke CER-CO D.O.O. U STEČAJU, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC, OIB: 58615427252, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine izgrađene prema građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/19-01/000118, Urbroj: 2186/1-06-1/2-19-0015, Ivanec, 04.10.2019., kao pravo građenja na tuđem zemljištu.
Pravo građenja upisano je u zemljišne knjige, Općinski sud u Varaždinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC, Katastarska općina: 312088, ČALINEC, Broj ZK uloška: 9661, PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 9660.
1. Udio prava građenja: 1/1
CER-CO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 58615427252, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC

U zk.ul 9660 Općinskog suda u Varaždinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC, Katastarska općina: 312088, ČALINEC broj katastarske čestice 1762, ISPOD CESTE, Oranica površine 1612 m2 kao vlasnik upisan je
1. Suvlasnički dio: 1/2 CERJAN MARKO, VINKOV, OIB: 18738982990, BILJEVEC 76
2. Suvlasnički dio: 1/2 CERJAN MARKO, OIB: 18738982990, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC
upisano je u dijelu C pod 1.1 Zaprimljeno 22.08.2025.g. pod brojem Z-15417/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 9661, UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA 15.12.2022,

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.
Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta. Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:
Tržišna vrijednost opisane nekretnine - na dan vrednovanja.

3.0 Metoda procjene

3.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).
Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m^2 korisne površine iste.
Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.
Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

3.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.
U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.
Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.
Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. Prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

3.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

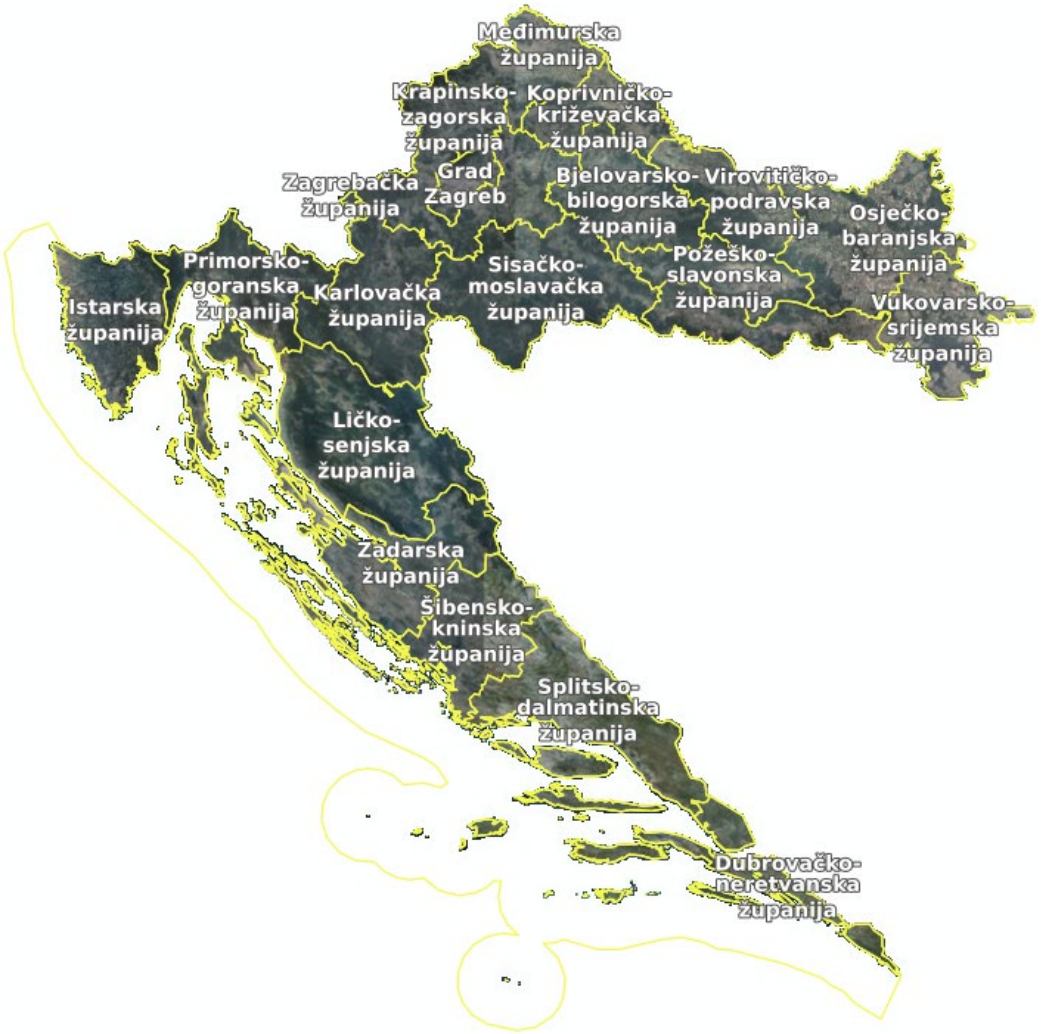
Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.
Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničenja gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenje vojnih građevina u poduzetničke svrhe.
Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitaka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.
Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka i odbitaka.
Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najvišh razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.
S obzirom da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda nije korištena ova metoda u izračunu procjene.

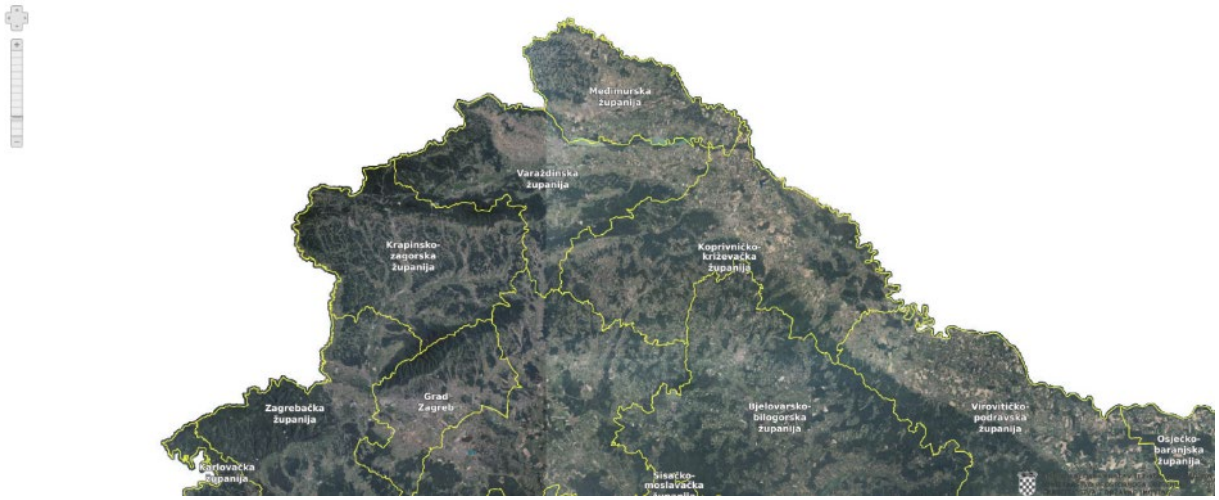
3.4 Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je prihodovna metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15). Vrijednost zemljišta nije procjenjivano jer ne ulazi u vrijednost predmetne nekretnine radi prava građenja,
Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu http://nekretnine.mgipu.hr.

4.0 OPĆI PODACI

4.1 Lokacija nekretnine




Međimurska županija
Varaždinska županija
Krapinsko-zagorska županija
Koprivničko-križevačka županija
Zagrebačka županija
Grad Zagreb
Bjelovarsko-bilogorska županija
Virovitičko-podravska županija
Osječko-baranjska županija
Karlovačka županija
Sisačko-moslavačka županija


Varaždinska županija
Međimurska županija
Krapinsko-zagorska županija


Varaždinska županija





Predmetna nekretnina lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost, Udaljenost do Varaždina iznosi 13,8 km, a Ivanec je udaljen 11,7 km. Prilaz na predmetnu česticu je sa južne strane preko postojeće asfaltirane županijske ceste.

4.2 Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predočen je izvadak iz zemljišne knjige, Općinskog suda u Varaždinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC, Katastarska općina: 312088, ČALINEC, Broj ZK uloška: 9661, PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 9660.
1. Udio prava građenja: 1/1
CER-CO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 58615427252, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC.

Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/19-01/000118, Urbroj: 2186/1-06-1/2-19-0015, Ivanec, 04.10.2019., kao pravo građenja na tuđem zemljištu, prilog broj 4.

Izvadak iz zemljišne knjige broj 9660, Općinskog suda u Varaždinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC, Katastarska općina: 312088, ČALINEC broj katastarske čestice 1762, ISPOD CESTE, Oranica površine 1612 m2
1. Suvlasnički dio: 1/2 CERJAN MARKO, VINKOV, OIB: 18738982990, BILJEVEC 76
2. Suvlasnički dio: 1/2 CERJAN MARKO, OIB: 18738982990, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC

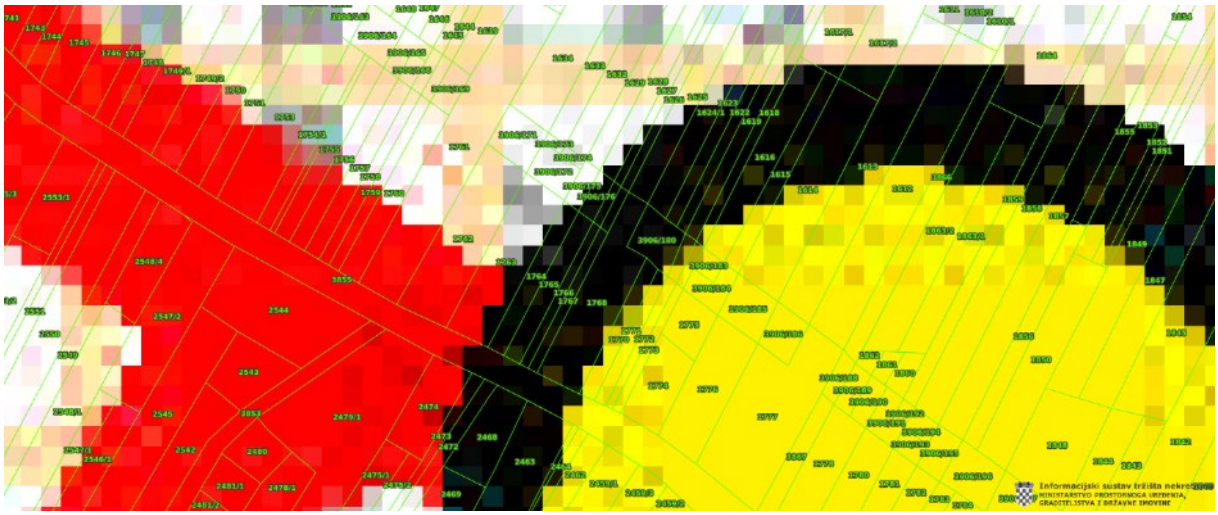
U dijelu C Teretovnici upisano je pod 1.1 Zaprimljeno 22.08.2025.g. pod brojem Z-15417/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 9661, UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA 15.12.2022, ANEKS UGOVORA O PRAVU GRAĐENJA OD 15.12.2022. 22.08.2025.

4.3 Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

Procjenjivana nekretnina nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog prostora

4.3.1 PPŽ Varaždinske županije

Vrsta plana: PPŽ
Naziv revizije plana: PPŽ Varaždinske županije - IV. ID
Područje (županija/RH): Varaždinska
Područje (grad/općina):Oznaka plana: HR-ISPU-PPZP-00005-R06
Namjena plana:
Površina na kopnu (ha): 125973,85
Napomena: 1. Odluka o izradi IV. ID objavljena je u Službenom vjesniku Varaždinske županije br. 16/23. 2. Osnovni PPŽ, I.ID, II.ID, III.ID i V.ID se ne primjenjuju u odredbama za provođenje, a u kartografskim prikazima se IV.ID se primjenjuju uz III.ID PPŽ-a. Obrazloženja PPŽ-a se mogu koristiti osim ako nisu suprotna Obrazloženju IV. ID PPŽ-a 3. Iza učitanih dijelova ove izmjene i dopune Plana (priloga u pdf-u), nastavno je priložena pročišćena grafika važećeg Plana ? svi dijelovi Plana i obrazloženja Plana ? ovog Plana i iz prethodnih revizija (prilozi pročišćenih dijelova Plana imaju slovo P na početku naziva).
Datum objave: 21.3.2025
Podaci o objavi: Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 08/00, 29/06, 16/09, 96/21, 20/24, 34/24-pročišćeni tekst, 29/25 i 85/25-pročišćeni tekst
Adrese izvora:
https://glasila.hr/upload_data/site_files/svvz2925.pdfPREGLEDAJ SVE METAPODATKE





VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN VARAŽDINSKE ŽUPANIJE
4. Izmjene i dopune

Naziv kartografskog prikaza:
KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

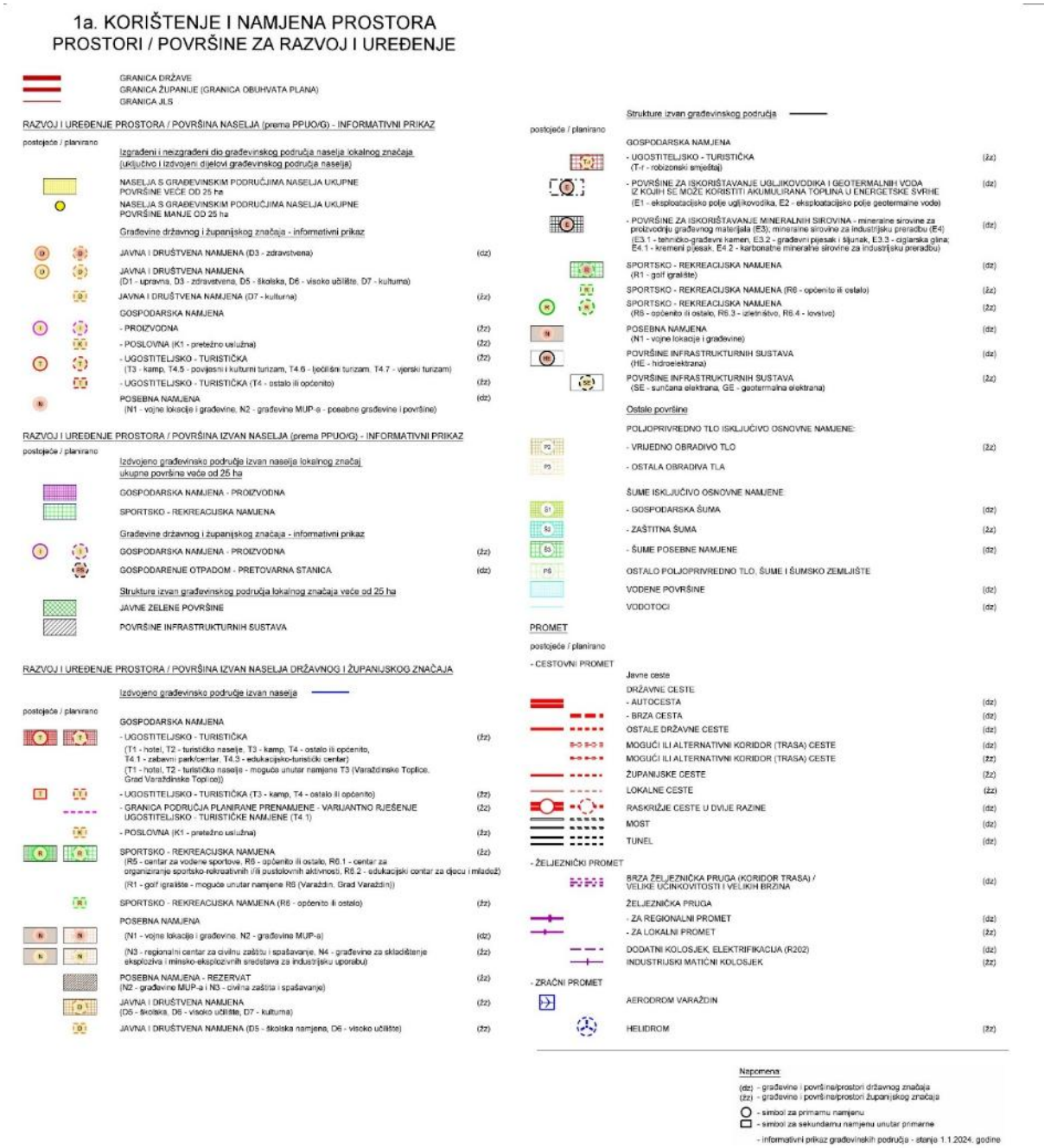
Broj kartografskog prikaza: 1a.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 100 000
Odluka o izradi 4. Izmjena i dopuna Prostornog plana Varaždinske županije: "Službeni vjesnik Varaždinske županije", br.16/23.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju 4. Izmjena i dopuna Prostornog plana Varaždinske županije: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br.29/25.
Javna rasprava (datum objave): "Službeni vjesnik Varaždinske županije", br.125/24. od 24.12.2024. https://mpgi.gov.hr/ od 24.12.2024. www.varazdinska-zupanija.hr/ od 24.12.2024.	Javni uvid održan: od: 02.01.2025. do: 31.01.2025
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Mario Sambolec, dipl.ing.geot. (ime, prezime i potpis) Tomislav Sokolić, dipl.ing.građ. (ime, prezime i potpis)

Suglasnost Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (KLASA: 350-02/25-14/12, URBROJ: 531-06-1-25-4 od 17.3.2025. na Konačni prijedlog 4. Izmjena i dopuna Prostornog plana Varaždinske županije prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.)

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Tanja Martinec, dipl.inž.arh. (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj: Višnja Jalušić, dipl.inž.arh.	Tanja Martinec dipl.inž.arh.
Stručni tim u izradi plana: Tanja Martinec, dipl.inž.arh. Višnja Jalušić, dipl.inž.arh. Dubravka Komes, dipl.inž.arh. dr.sc. Melita Srpak	Tamara Vuceković, dipl.inž.građ. Silvana Dugandžić, dipl.inž.građ. Hrvoje Jakovac, bacc.inž.techn.graph. Josip Bačan, inž.agr.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: dr.sc. Josip Križanić (ime, prezime i potpis)

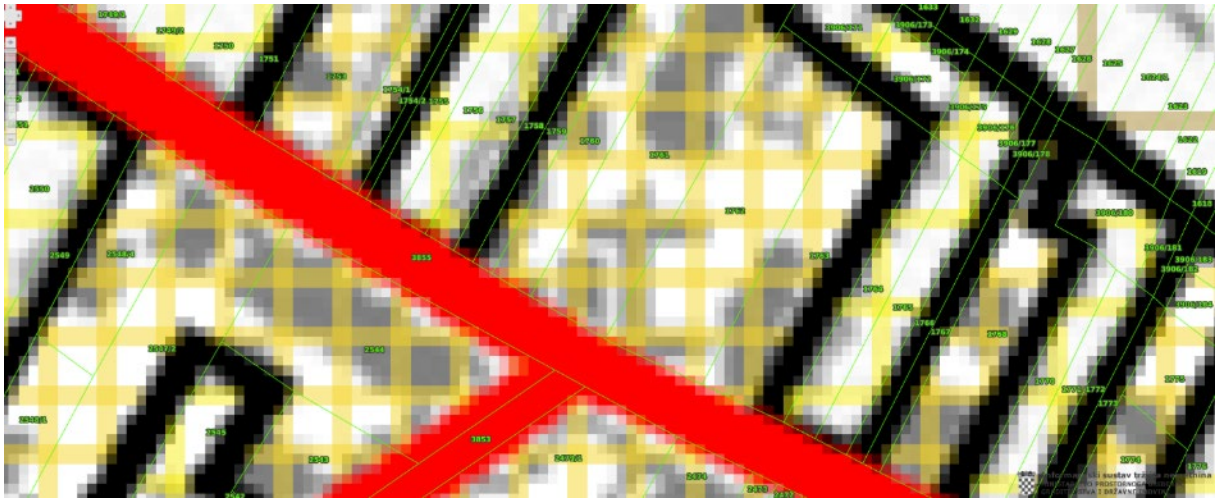
I Z V O R N I K

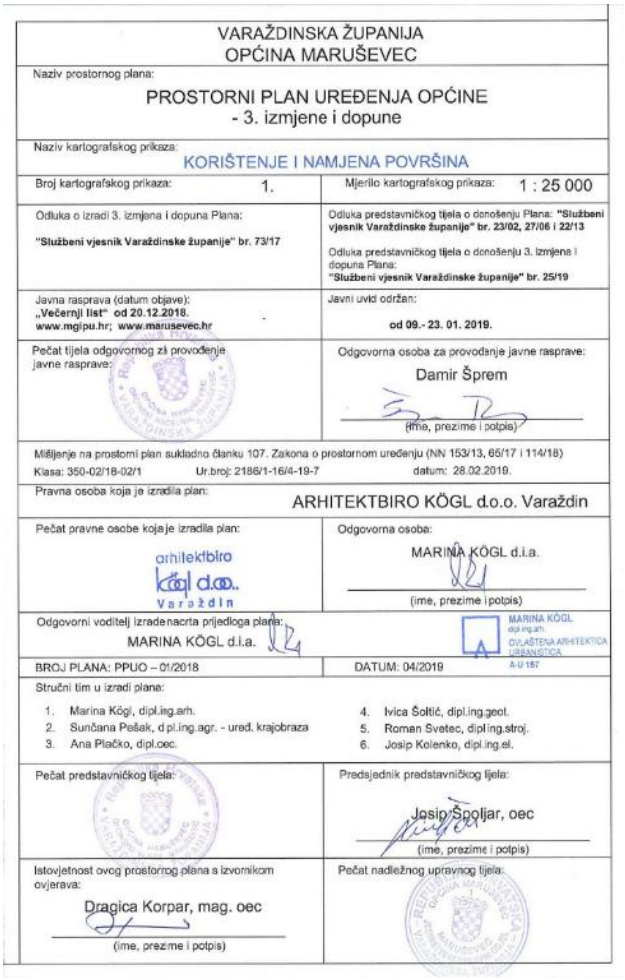

1a. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
GRANICA DRŽAVE
GRANICA ŽUPANIJE (GRANICA OBUHVATA PLANA)
GRANICA JLS
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA (prema PPUO/G) - INFORMATIVNI PRIKAZ
postojeće / planirano
Izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja lokalnog značaja
(uključivo i izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja)
NASELJA S GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA UKUPNE POVRŠINE VEĆE OD 25 ha
NASELJA S GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA UKUPNE POVRŠINE MANJE OD 25 ha
Građevine državnog i županijskog značaja - informativni prikaz
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D3 - zdravstvena) (dz)
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D1 - upravna, D3 - zdravstvena, D5 - školska, D6 - visoko učilište, D7 - kulturna)
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D7 - kulturna) (žz)
GOSPODARSKA NAMJENA
- PROIZVODNA (žz)
- POSLOVNA (K1 - pretežno uslužna) (žz)
- UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA (žz)
(T3 - kamp, T4.5 - povijesni i kulturni turizam, T4.6 - lječilišni turizam, T4.7 - vjerski turizam)
- UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA (T4 - ostalo ili općenito) (žz)
POSEBNA NAMJENA (dz)
(N1 - vojne lokacije i građevine, N2 - građevine MUP-a - posebne građevine i površine)
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA (prema PPUO/G) - INFORMATIVNI PRIKAZ
postojeće / planirano
Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja lokalnog značaj
ukupne površine veće od 25 ha
GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA
Građevine državnog i županijskog značaja - informativni prikaz
GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (žz)
GOSPODARENJE OTPADOM - PRETOVARNA STANICA (dz)
Strukture izvan građevinskog područja lokalnog značaja veće od 25 ha
JAVNE ZELENE POVRŠINE
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA DRŽAVNOG I ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja
postojeće / planirano
GOSPODARSKA NAMJENA
- UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA (žz)
(T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp, T4 - ostalo ili općenito,
T4.1 - zabavni park/centar, T4.3 - edukacijsko-turistički centar)
(T1 - hotel, T2 - turističko naselje - moguća unutar namjene T3 (Varaždinske Toplice, Grad Varaždinske Toplice))
- UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA (T3 - kamp, T4 - ostalo ili općenito) (žz)
- GRANICA PODRUČJA PLANIRANE PRENAMJENE - VARIJANTNO RJEŠENJE UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE (T4.1) (žz)
- POSLOVNA (K1 - pretežno uslužna) (žz)
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA (žz)
(R5 - centar za vodene sportove, R5 - općenito ili ostalo, R6.1 - centar za organiziranje sportsko-rekreativnih i/ili pustolovnih aktivnosti, R6.2 - edukacijski centar za djecu i mladež)
(R1 - golf igralište - moguće unutar namjene R6 (Varaždin, Grad Varaždin))
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA (R6 - općenito ili ostalo) (žz)
POSEBNA NAMJENA
(N1 - vojne lokacije i građevine, N2 - građevine MUP-a) (dz)
(N3 - regionalni centar za civilnu zaštitu i spašavanje, N4 - građevine za skladištenje eksploziva i minsko-eksplozivnih sredstava za industrijsku uporabu) (žz)
POSEBNA NAMJENA - REZERVAT (žz)
(N2 - građevine MUP-a i N3 - civilna zaštita i spašavanje)
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (žz)
(D5 - školska, D6 - visoko učilište, D7 - kulturna)
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D5 - školska namjena, D6 - visoko učilište) (žz)
Strukture izvan građevinskog područja
postojeće / planirano
GOSPODARSKA NAMJENA
- UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA (žz)
(T-r - robinzonski smještaj)
- POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE UGLJIKOVODIKA I GEOTERMALNIH VODA IZ KOJIH SE MOŽE KORISTITI AKUMULIRANA TOPLINA U ENERGETSKE SVRHE (dz)
(E1 - eksploatacijsko polje ugljikovodika, E2 - eksploatacijsko polje geotermalne vode)
- POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA - mineralne sirovine za proizvodnju građevnog materijala (E3); mineralne sirovine za industrijsku preradbu (E4) (dz)
(E3.1 - tehničko-građevni kamen, E3.2 - građevni pijesak i šljunak, E3.3 - ciglarska glina; E4.1 - kremeni pijesak, E4.2 - karbonatne mineralne sirovine za industrijsku preradbu)
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA (dz)
(R1 - golf igralište)
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA (R6 - općenito ili ostalo) (žz)
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA (žz)
(R5 - općenito ili ostalo, R6.3 - izletništvo, R6.4 - lovstvo)
POSEBNA NAMJENA (dz)
(N1 - vojne lokacije i građevine)
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (dz)
(HE - hidroelektrana)
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (žz)
(SE - sunčana elektrana, GE - geotermalna elektrana)
Ostale površine
POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE:
- VRIJEDNO OBRADIVO TLO (žz)
- OSTALA OBRADIVA TLA
ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
- GOSPODARSKA ŠUMA (dz)
- ZAŠTITNA ŠUMA (žz)
- ŠUME POSEBNE NAMJENE (dz)
OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
VODENE POVRŠINE (dz)
VODOTOCI (dz)
PROMET
postojeće / planirano
- CESTOVNI PROMET
Javne ceste
DRŽAVNE CESTE
- AUTOCESTA (dz)
- BRZA CESTA (dz)
OSTALE DRŽAVNE CESTE (dz)
MOGUĆI ILI ALTERNATIVNI KORIDOR (TRASA) CESTE (dz)
MOGUĆI ILI ALTERNATIVNI KORIDOR (TRASA) CESTE (žz)
ŽUPANIJSKE CESTE (žz)
LOKALNE CESTE (žz)
RASKRIŽJE CESTE U DVIJE RAZINE (dz)
MOST (dz)
TUNEL (dz)
- ŽELJEZNIČKI PROMET
BRZA ŽELJEZNIČKA PRUGA (KORIDOR TRASA) / VELIKE UČINKOVITOSTI I VELIKIH BRZINA (dz)
ŽELJEZNIČKA PRUGA
- ZA REGIONALNI PROMET (dz)
- ZA LOKALNI PROMET (žz)
DODATNI KOLOSJEK, ELEKTRIFIKACIJA (R202) (dz)
INDUSTRIJSKI MATIČNI KOLOSJEK (žz)
- ZRAČNI PROMET
AERODROM VARAŽDIN
HELIDROM (žz)
Napomena:
(dz) - građevine i površine/prostori državnog značaja
(žz) - građevine i površine/prostori županijskog značaja
- simboli za primarnu namjenu
- simboli za sekundarnu namjenu unutar primarne
- informativni prikaz građevinskih područja - stanje 1.1.2024. godine

4.3.2 Prostornog plana uređenja općine Maruševec

Vrsta plana: PPUO
Naziv revizije plana: PPUO Maruševec - III. ID
Područje (županija/RH): Varaždinska
Područje (grad/općina): MARUŠEVEC
Oznaka plana: HR-ISPU-PPGO-02607-R04
Namjena plana:
Površina na kopnu (ha): 4998,16
Napomena: 1. Odluka o izradi III. ID objavljena u Službenom vjesniku Varaždinske županije br. 73/17. 2. Osnovni PPUO, I. ID i II.ID se ne primjenjuju u odredbama za provođenje (u cijelosti su zamijenjene III. ID), a mogu se koristiti u dijelu obrazloženja koji nije suprotan Obrazloženju III. ID. Kartografski prikaz 4.2.a. iz 2. ID PPUO se ne mijenja, a svi ostali kartografski prikazi iz II. ID zamijenjeni su novima iz III.ID. 3. Iza učitanih dijelova ove izmjene i dopune Plana (priloga u pdf-u) nastavno su priloženi grafički dijelovi i obrazloženja Plana iz prethodnih revizija Plana (prilozi iz prethodnih revizija Plana imaju slovo P na početku naziva), a svi prilozi zajedno čine pročišćeni tekst i grafiku važećeg Plana.
Datum objave: 11.4.2019
Podaci o objavi: Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 23/02, 27/06, 22/13 i 25/19

Adrese izvora:
https://glasila.hr/upload_data/site_files/svvz2519.pdfPREGLEDAJ SVE METAPODATKE





VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MARUŠEVEC

Naziv prostornog plana:
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE
- 3. izmjene i dopune

Naziv kartografskog prikaza:
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odluka o izradi 3. izmjena i dopuna Plana: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 73/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 23/02, 27/06 i 22/13 Odluka predstavničkog tijela o donošenju 3. izmjena i dopuna Plana: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 25/19
Javna rasprava (datum objave): „Večernji list" od 20.12.2018. www.mgipu.hr; www.marusevec.hr	Javni uvid održan: od 09.- 23. 01. 2019.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Damir Šprem (ime, prezime i potpis)

Mišljenje na prostorni plan sukladno članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18)
Klasa: 350-02/18-02/1 Ur.broj: 2186/1-16/4-19-7 datum: 28.02.2019.

Pravna osoba koja je izradila plan: ARHITEKTBIRO KÖGL d.o.o. Varaždin

Pečat pravne osobe koja je izradila plan: arhitektbiro Kögl d.o.o. Varaždin	Odgovorna osoba: MARINA KÖGL d.i.a. (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj izrade nacrta prijedloga plana: MARINA KÖGL d.i.a.	MARINA KÖGL dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA URBANISTICA A-U 167
BROJ PLANA: PPUO – 01/2018	DATUM: 04/2019

Stručni tim u izradi plana:
1. Marina Kögl, dipl.ing.arh.
2. Sunčana Pešak, d.pl.ing.agr. - ured. krajobraza
3. Ana Plačko, dipl.oec.
4. Ivica Šoltić, dipl.ing.geot.
5. Roman Svetec, dipl.ing.stroj.
6. Josip Kolenko, dipl.ing.el.

Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Josip Špoljar, oec (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: Dragica Korpar, mag. oec (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog upravnog tijela:



4.4 Komentar legaliteta

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC, Katastarska općina: 312088, ČALINEC, Broj ZK uloška: 9661, prilog 2, PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 9660, prilog 3.
Udio prava građenja: 1/1
CER-CO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 58615427252, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC

U zk.ul 9660 Općinskog suda u Varaždinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC, Katastarska općina: 312088, ČALINEC broj katastarske čestice 1762, ISPOD CESTE, Oranica površine 1612 m^2.
1. Suvlasnički dio: 1/2 CERJAN MARKO, VINKOV, OIB: 18738982990, BILJEVEC 76

2. Suvlasnički dio: 1/2 CERJAN MARKO, OIB: 18738982990, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC
U dijelu C pod 1.1 upisano je da je zaprimljeno 22.08.2025.g. pod brojem Z-15417/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 9661, UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA 15.12.2022, ANEKS UGOVORA O PRAVU GRAĐENJA OD 15.12.2022. 22.08.2025.

Ugovor o pravu građenja, prilog 5, definira rok od 15 godina za prestanak prava građenja te nakon prestanka prava građenja Vlasnik zemljišta postaje vlasnik građevine. Aneksom prava građenja, prilog 6, definira se ispravan naziv nositelja prava građenje.

Za gradnju je izdana građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/19-01/000118, Urbroj: 2186/1-06-1/2-19-0015, Ivanec, 04.10.2019., pravomoćna od 4.10.2019. godine za građenje građevine proizvodne namjene, 2.b skupine – pakirnica industrijske konoplje na postojećoj građevinskoj čestici 1762 k.o. Čalinec (Biljevec, Biljevec 74), kao pravo građenja na tuđem zemljištu, prilog 7.

4.5 Način korištenja

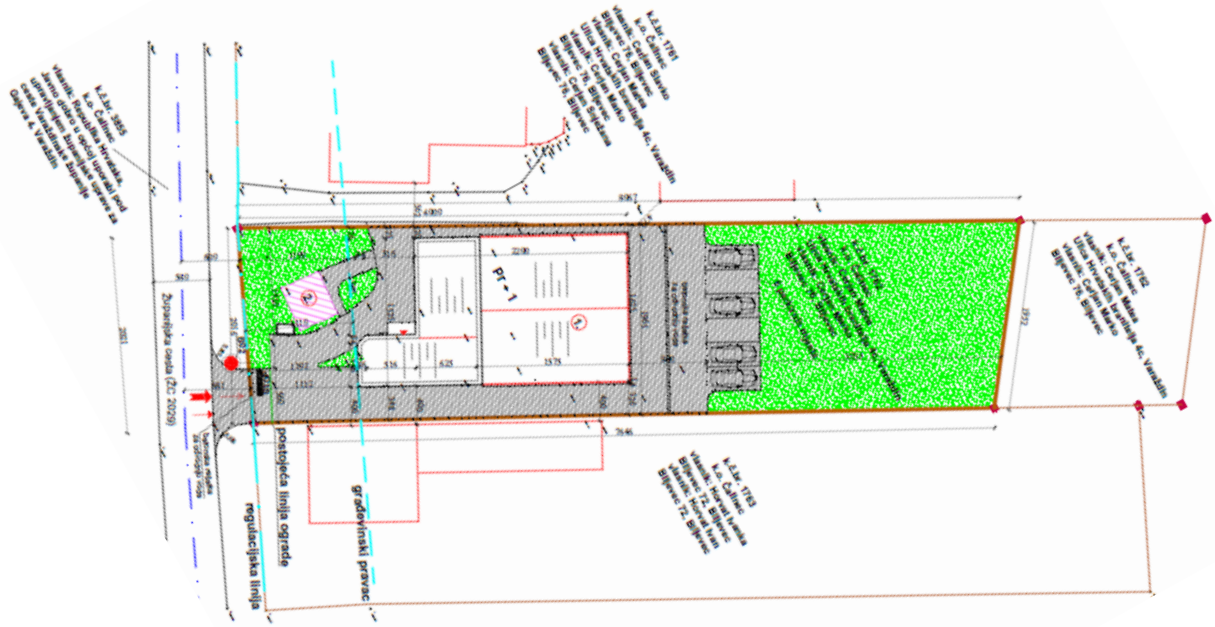
Prostor se ne trenutno ne koristi kao proizvodni pogon jer građevinski radovi nisu završeni. Kao metoda procjene odabrana je prihodovna metoda te je pretpostavka da se prostor u sadašnjem stanju uz završetak krovišta nad halom može koristiti kao skladišni prostor.
Prema Ugovoru o pravu građenja pravo građenja se osniva na rok od 15 godina te istekom roka na koji je pravo građenja osnovano, vlasništvo nad izgrađenom građevinom prelazi na vlasnika zemljišta bez dodatne naknade. Ugovor o pravu građenja je potpisan 15.12.2022. godina na rok od 15 godina. Građevina se može koristiti do 15.12.2037. godine, još 12 godina, te tada prelazi u vlasništvo vlasnika zemljišta bez dodatne naknade.

5.0 TEHNIČKI OPIS

U naravi se radi o budućoj poslovnoj zgradi koje je započete gradnje koja nije dovršena. Izvedeni su grubi građevinski radovi što je vidljivo iz priloženih fotografija, prilog 1.
Poslovna zgrada će prema građevinskoj dozvoli biti razvedenog oblika, max. tlocrtne dimenzije u prizemlju 15,25 x 28,00 m. Poslovna zgrada će se u konačnici protezati kroz dvije etaže: prizemlje i kat (Pr+1). Maksimalne visine kod prostorije za preradu i pakiranje industrijske konoplje do vijenca 5,84 m i maksimalne visine do sljemena 7,18 m, a iznad garaže i ureda maksimalne visine do atike 7,50 m.
Temelji su izvedeni u vidu AB temeljne ploče debljine 35 cm, a zidovi od šuplje blok opeke dim. 25 x 19 x 19 cm, te će biti izvedena vanjska ETICS toplinska ovojnica zgrade od EPS-a debljine 15 cm. Krovište će biti izvedeno u vidu dvije različite konstrukcije: iznad garaže i uredskog dijela od drvene građe kao skriveno dvostrešno krovište, koje je izvedeno te iznad prostorije za preradu i pakiranje industrijske konoplje od čeličnih rešetkastih nosača kao dvostrešno krovište, nosači su izvedeni. Pokrov je trebao biti izveden u vidu falcanog lima i „sandwich“ panela. Građevina će biti priključena na novu plinsku, elektroenergetsku, vodovodnu i telekomunikacijsku mrežu. Odvodnja oborinske vode s krovnih površina će se ispuštati u okolni teren, dok će se odvodnja oborinske vode s asfaltnih površina prvo odvoditi do separatora ulja i masti, te će se iza toga ispuštati u upojni bunar, a zbrinjavanje fekalnih i otpadnih voda iz građevine će biti riješeno ispuštanjem u trodijelnu nepropusnu septičku taložnicu.

Kolni i pješački pristup na građevinsku česticu omogućen je s prometne površine na jugozapadnom dijelu parcele, kolni ulaz biti će u širini od 5,60 metara. Oborinske vode sa parkirališta i dvorišta odvoditi će se prvo u separator ulja i masti, te zatim na parcelu investitora.

Zgrade će imati dovoljan broj parkirališnih mjesta, osigurano je 8 parkirnih mjesta (2 unutarnja – garaža, te 6 vanjskih) – 1,3 mjesta po radniku /maksimalno će biti 6 radnika.



POSLOVNA ZGRADA – PAKIRNICA INDUSTRIJSKE KONOPLJE
temelji armiranobetonska temeljna ploča, izvedeno
podovi industrijski epoksidni pod, nije izvedeno
nosivi zidovi/konstrukcija u prizemlju i na katu od zidanih zidova šupljih glinenih blokova s armirano-betonskim stupovima, gredama i pločama na koje se postavljaju drvene i čelične krovne konstrukcije, izvedeno
pregradni zidovi pregradna blok opeka a u debljini od 10 cm, izvedeno
fasada sustav ETICS d= 15 cm EPS+ završni sloj od silikatne žbuke, nije izvedeno
krovište dvostrešno, izvedeno
pokrov falcani lim, krovni „sendvič“ paneli, nije izvedeno
stubište armirano-betonsko stubište, izvedeno.

5.1 Izračun KVP-a

Korisna površina

Za potrebe procjene vrijednosti građevina, površine prostora u građevinama se definiraju i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011. Za potrebe obračuna korisnih površina te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema

točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.
Prilikom obračuna površina, dozvoljena su odstupanja ±2% samostalne uporabne jedinice.

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

Korisna površina predmetne nekretnine za potrebe ove procjene korištena iz nacrta.

POSLOVNI PROSTOR	Korisna vrijednost površina KVP (m^2)
POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADA	
Prizemlje	327,39
Kat	102,00
UKUPNO:	**429,39**

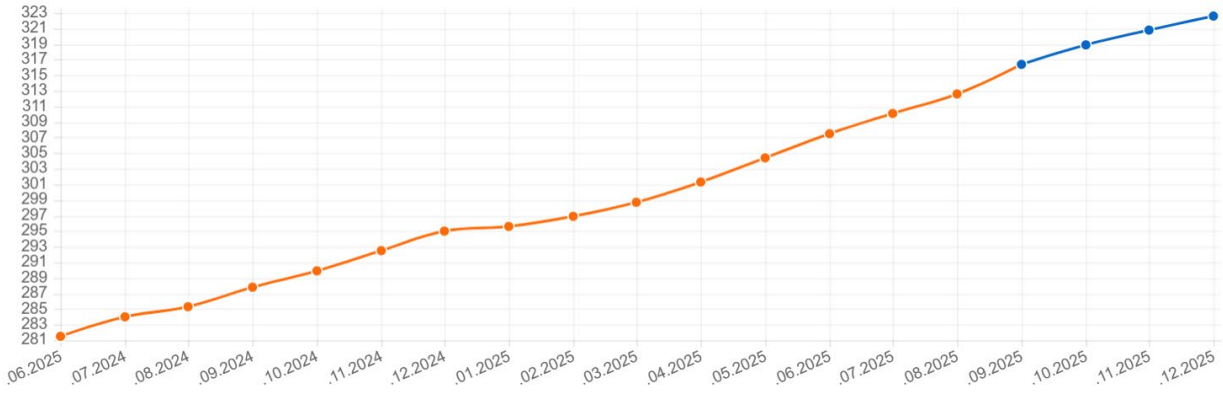
6.0 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.
Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

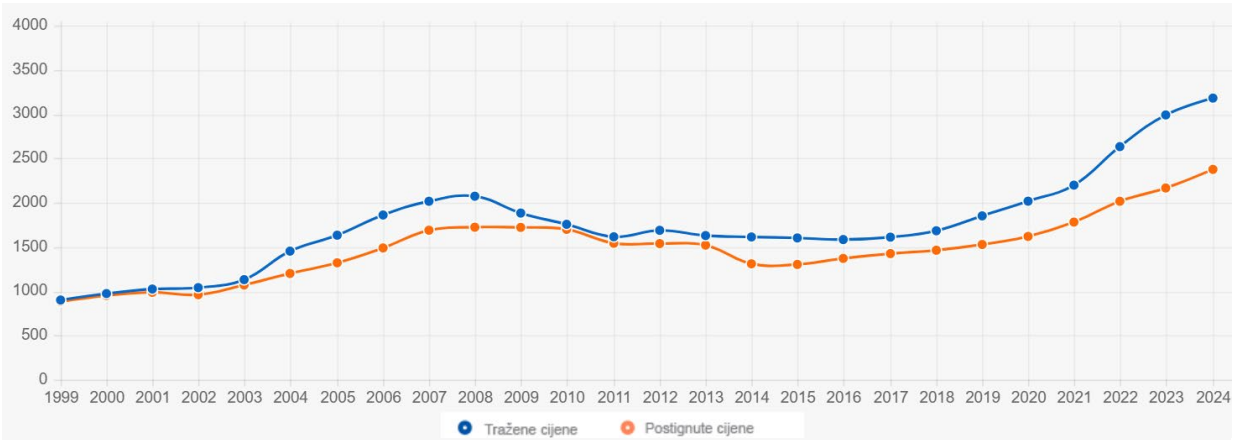
BN Indeks

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



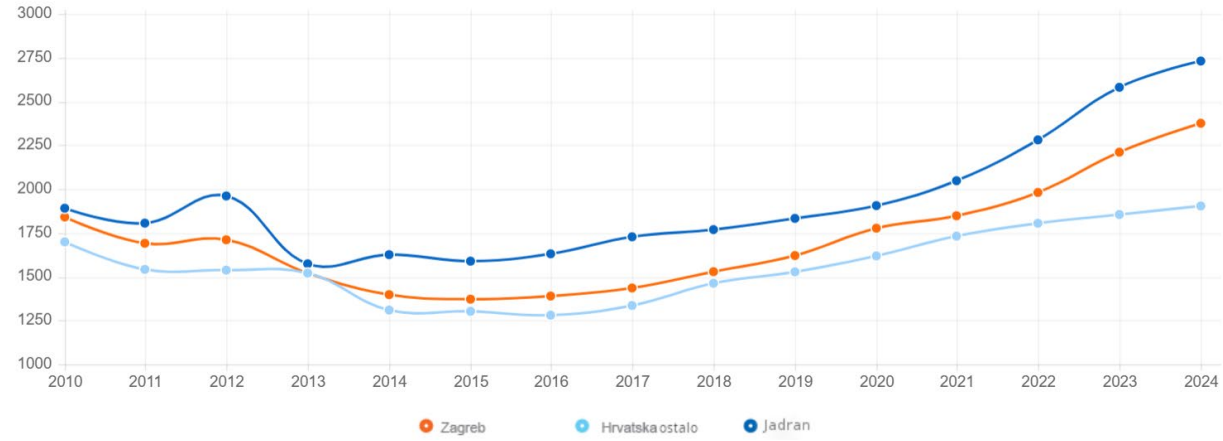
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2021.g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2025. u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 4,4%. U odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,2%.
Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2024. za 11,0%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 5,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2024. za 13,7%.
Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2025. u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,3%, za Jadran, za 5,1%, i za Ostalo, za 5,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,2%, za Jadran za 12,3%, a za Ostalo za 18,2%.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Indeks cijena stambenih objekata

13.1.4.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]
HOUSE PRICE INDICES[1)]
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] Indices (Ø 2015 = 100)[2)]						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)[3)] Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100)[3)]						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100)[3)] Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100)[3)]					
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6	12,1	8,2	16,5
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8	9,5	3,7	10,4	6,5	11,3	14,4
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9	10,8
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9	10,0	5,4	10,6	9,4	10,6	9,2
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0	12,3	4,4	13,5	7,7	15,9	16,8
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84	1,4	1,3	1,4	2,8	0,1	-0,1	10,1	11,0	9,9	9,5	9,2	13,6
2025Q1	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52												
2025Q2	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86												

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i provedbenom Uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena

stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika ''Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina''.

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.
Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.
Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno. (Izvor: https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76997)

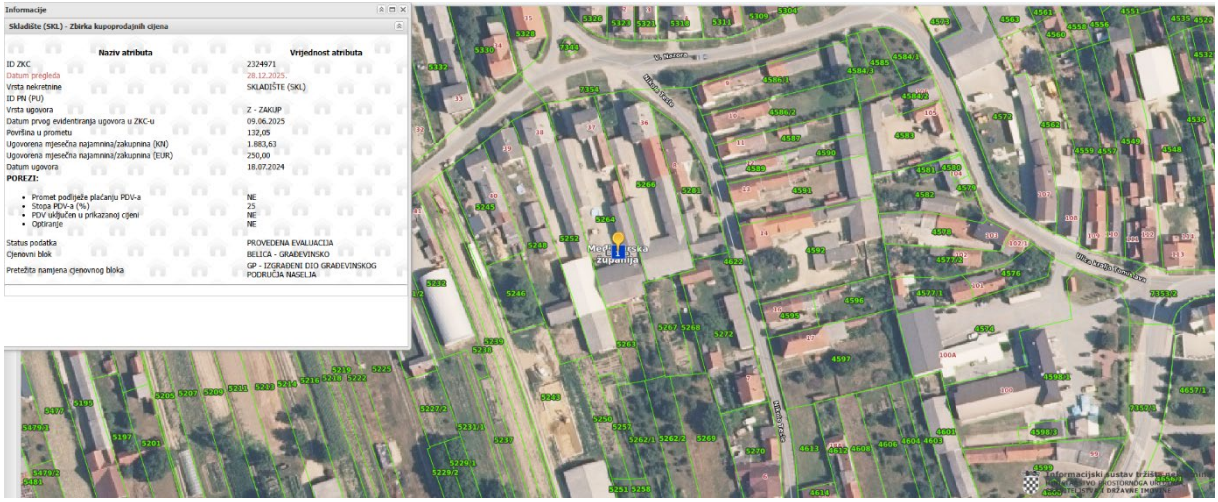
7.0 Procjena tržišne vrijednosti zakupa – analiza zakupa prostora

7.1 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika

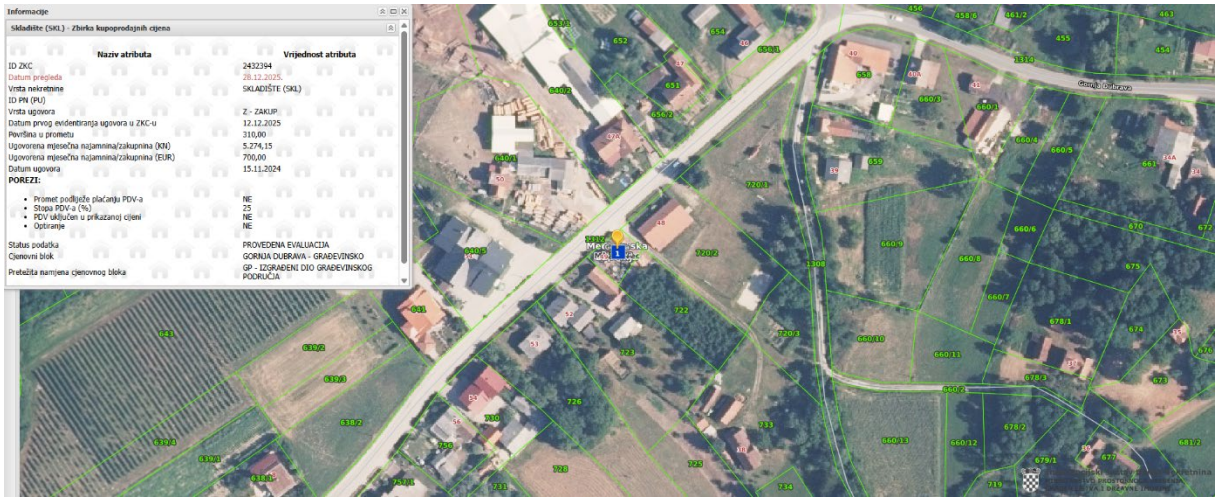
	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE U ZAKUPU (UN)	K.Č.	5264	721	1493/3	8108/144	5115/32	
	K.O.	BELICA	GORNJA DUBRAVA	KOTORIBA	PRELOG	BELICA	
	VRSTA NEKRETNINE	Skladište (SKL)	Skladište (SKL)	Skladište (SKL)	Skladište (SKL)	Skladište (SKL)	
	UGOVORENA MJESEČNA NAJAMNINA	250,00 €	700,00 €	1.464,70 €	100,00 €	80,00 €	
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	132,05 m2	310,00 m2	585,88 m2	60,00 m2	70,00 m2	
	MJESEČNA ZAKUPNINA PO m2	1,89 €	2,26 €	2,50 €	1,67 €	1,14 €	
	DATUM UGOVORA	18.07.2024.	15.11.2024.	29.05.2025.	28.05.2025.	25.02.2025.	
	ID ZKC	2324971	2432394	2326167	2326169	2353279	
	Vrsta ugovora	Z - zakup	Z - zakup	Z - zakup	Z - zakup	Z - zakup	
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	189,95	189,84	213,86	213,86	202,52	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,13	1,13	1,00	1,00	1,06	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2,13 €/m2	2,54 €/m2	2,50 €/m2	1,67 €/m2	1,21 €/m2	
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	**2,01 €/m2**					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	0,12 €/m2	0,53 €/m2	0,49 €/m2	-0,34 €/m2	-0,80 €/m2	
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	6,06%	26,57%	24,39%	-17,07%	-39,95%	
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE	
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	**ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA**	2,13 €/m2	2,54 €/m2	2,50 €/m2	1,67 €/m2		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-0,08 €/m2	0,33 €/m2	0,29 €/m2	-0,54 €/m2		
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-3,57%	15,08%	13,10%	-24,60%		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,01	0,11	0,08	0,30		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,50		STANDARDNA DEVIJACIJA		0,41	18,41%
	TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	**2,21 €/m2**		DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		0,81	

7.2 Informacije o poredbenim nekretninama - zakup

Nekretnina 1



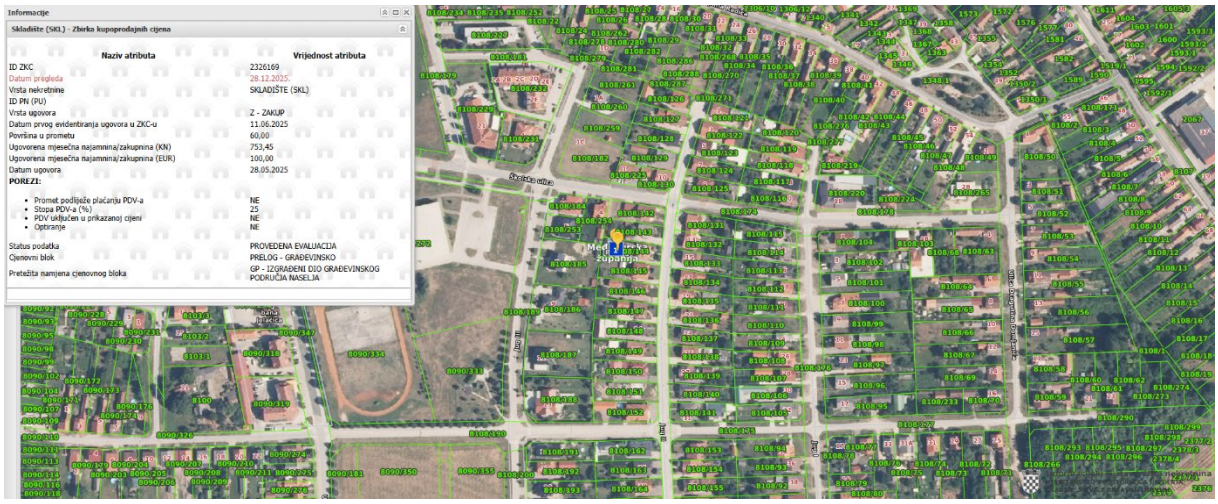
Nekretnina 2



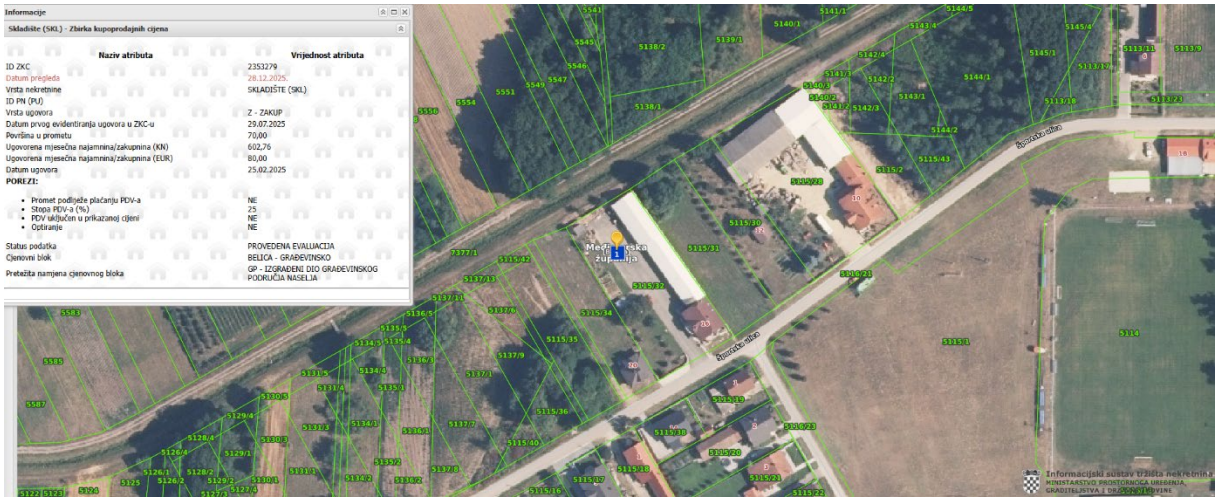
Nekretnina 3



Nekretnina 4



Nekretnina 5



8.0 Procjena vrijednosti - prihodovna metoda - rezultat

8.1 Rezultat – poslovni prostor

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2025			
GODINA IZGRADNJE	Započeto 2022. godine			objekt nije dovršen
Starost objekta (G):	0 god			objekt je nedovršen vidi TO
Održivi vijek korištenja OVK:	-			
Preostali vijek korištenja (4-3):	13 god			objekt je s pravom građenja vidi TO
FK MATRICA	A Lokacija/ tržište	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	3,0	5,0	2,5	
Odabrani faktor korištenja:	5,0			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	18,75%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	20,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	12 god			PRAVO GRAĐENJA

FK MATRICA

			A - lokacija/ tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/ osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/ osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

PRIHODOVNA OBILJEŽJA			NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		**2,21 €/m2**	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €	
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Skladišne hale 6.0-7.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0,00%	
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %	0,00%	
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %	0,00%	
- Razvojni potencijal:	Uočljiv: do -1.0 %	0,00%	
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		**6,00%**	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		10,00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		12 god	Zbog ugovora o pravu građenja uzima se 12 godina
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		12 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		8,38	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,469	(Prilog 8. Pravilnika)

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE		NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	11.389,96 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	1.139,00 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	10.250,97 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	85.903,09 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		zemljište je pravo građenja
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)	0,00 €	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	**85.903,09 €**	PV =(PG-VZxp)xM+VZ

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST POSLOVNI PROSTOR				
ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			6.000,00 €	Trošak postave pokrova na hali
UKUPNO ODBICI			**-6.000,00**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**79.903,09 €**	
ZAOKRUŽENO			**80.000,00 €**	

9.0 ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine, nezavršene gradnje, u sadašnjem stanju građene prema građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/19-01/000118, Urbroj: 2186/1-06-1/2-19-0015, Ivanec, 04.10.2019., kao pravo građenja na tuđem zemljištu, upisano u zemljišne knjige, Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Ivanec, Katastarska općina: 312088, Čalinec, Broj ZK uloška: 9661, PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 9660.
1. Udio prava građenja: 1/1
CER-CO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 58615427252, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC.

U zemljišne knjige broj 9660, Općinskog suda u Varaždinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC, Katastarska općina: 312088, ČALINEC broj katastarske čestice 1762, ISPOD CESTE, Oranica površine 1612 m2
1. Suvlasnički dio: 1/2 CERJAN MARKO, VINKOV, OIB: 18738982990, BILJEVEC 76
2. Suvlasnički dio: 1/2 CERJAN MARKO, OIB: 18738982990, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC,
u dijelu C Teretovnici upisano je pod 1.1 Zaprimljeno 22.08.2025.g. pod brojem Z-15417/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 9661, UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA 15.12.2022, ANEKS UGOVORA O PRAVU GRAĐENJA OD 15.12.2022. 22.08.2025.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednost nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost opisane nekretnine na iznos

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
ZAOKRUŽENO	**80.000,00 €**

U Zagrebu, 28. prosinca 2025.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procijene vrijednosti nekretnine



10.0 PRILOZI:

Prilog br. 1	Fotodokumentacija
Prilog br. 2	ZK uložak broj 9661 k.o. Čalinec
Prilog br. 3	ZK uložak broj 9660 k.o. Čalinec
Prilog br. 4	Izvod iz katastarskog plana
Prilog br. 5	Građevinska dozvola
Prilog br. 6	Ugovor o pravu građenja
Prilog br. 7	Anex Ugovor o pravu građenja
Prilog br. 8	Tlocrt
Prilog br. 9	Izjava o neovisnosti i nepristranosti
Prilog br. 10	Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina

Prilog br. 1 – Fotografije












,



















































































Prilog br. 2 – ZK uložak broj 9661 k.o. Čalinec

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 05.12.2025. 12:43

Katastarska općina: 312088, ČALINEC **Broj ZK uloška: 9661**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15417/2025 **PRAVO GRAĐENJA**
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade/Pravo građenja	Površina/ m2	PPR
1.			PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 9660		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Udio prava građenja: 1/1		
CER-CO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 58615427252, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.12.2025.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **05.12.2025. 12:46:46** Stranica: 1

Prilog br. 3 – ZK uložak broj 9660 k.o. Čalinec

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANEC
Stanje na dan: 13.12.2025. 08:57

Katastarska općina: 312088, ČALINEC **Broj ZK uloška: 9660**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15417/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1762	5	**ISPOD CESTE**	**1612**	
			ORANICA	1612	
		UKUPNO:		**1612**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2		
CERJAN MARKO, VINKOV, OIB: 18738982990, BILJEVEC 76		
2. Suvlasnički dio: 1/2		
CERJAN MARKO, OIB: 18738982990, BILJEVEC 76, BILJEVEC 42243 MARUŠEVEC		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.08.2025.g. pod brojem Z-15417/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 9661, UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA 15.12.2022, ANEKS UGOVORA O PRAVU GRAĐENJA OD 15.12.2022. 22.08.2025		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.12.2025.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **13.12.2025. 08:59:43** Stranica: 1

Prilog br. 4 – Izvod iz katastarskog plana

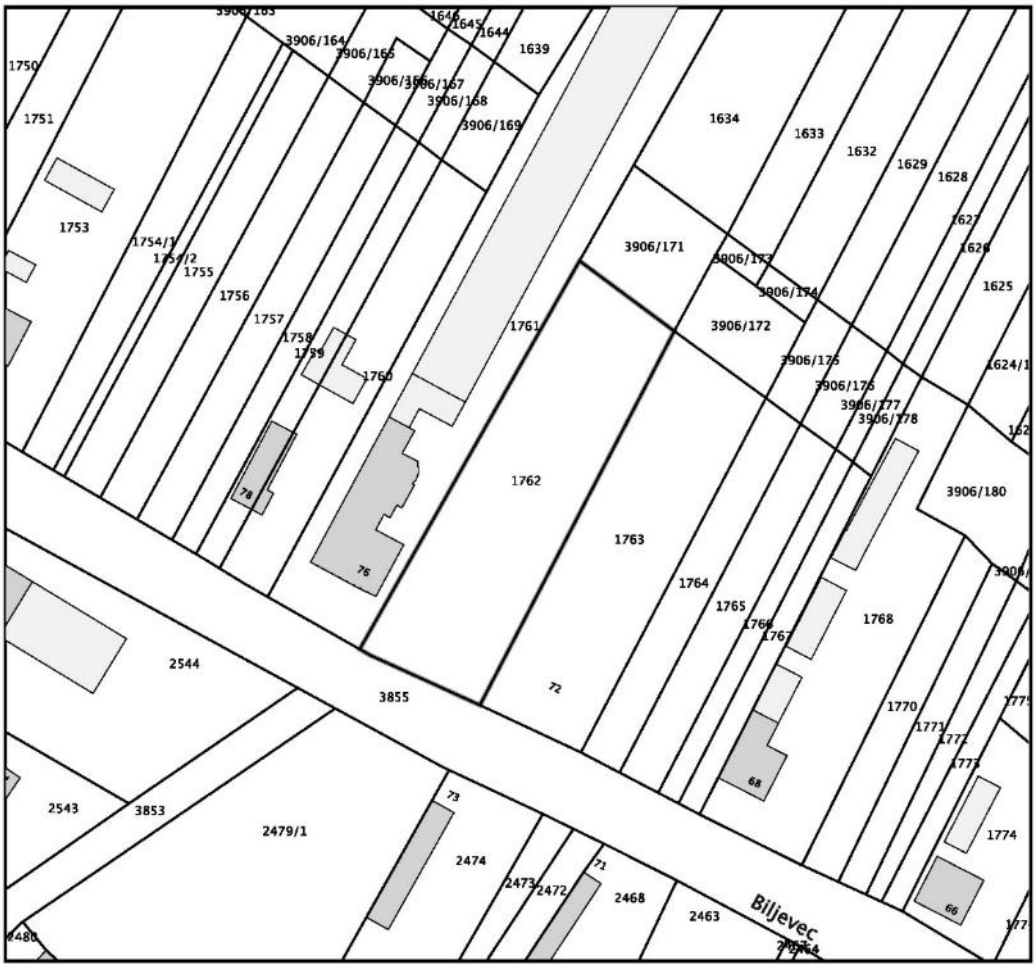
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANEC

Stanje na dan: 27.12.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČALINEC
k.č.br.: 1762

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Prilog br. 5 – Ugovor o pravu građenja

Marko Cerjan, OIB: 18738982990, s prebivalištem: Biljevec 76, 42243 Maruševec kao Vlasnik zemljišta (u daljnjem tekstu: **Vlasnik zemljišta**)

i

CER-CO d.o.o., OIB: 58615427252, sa sjedištem u Biljevcu 76, 42243 Maruševec, koje zastupa direktor Marko Cerjan (u daljnjem tekstu: **Nositelj prava građenja**)

sklapaju dana 15.12.2022. godine, ovaj

UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA

Predmet Ugovora

Članak 1.

Ovim Ugovorom Vlasnik zemljišta osnivaju pravo građenja u korist Nositelja prava građenja radi izgradnje poslovne zgrade s pakirnicom industrijske konoplje u svrhu obavljanja registriranje djelatnosti Nositelja prava građenja.

Članak 2.

Vlasnik zemljišta isključivi je Vlasnik nekretnine označene kao k.č.br. 1762, k.o. Čalinec, u naravi oranica, oznake Oranica Vuščačnica, ukupne površine 1612 m², upisane u zk.ul. 1222 kod Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Varaždinu, Stalne službe u Ivancu te jamči da na nekretnini ne postoji pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Nositelja prava građenja.

Sadržaj prava građenja

Članak 3.

Nositelj prava građenja ima pravo na nekretnini koja je predmet ovog Ugovora, izgraditi građevinu – poslovnu zgradu s pakirnicom industrijske konoplje, sve sukladno važećim prostornim planovima, zakonima i dozvolama te istu koristiti u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti Nositelja prava građenja.

Pravo građenja osniva se na cijeloj nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora, a obuhvaća i pravo korištenja zemljišta u svrhu građenja i eksploatacije izgrađene građevine.

Trajanje prava građenja

Članak 4.

Pravo građenja osniva se na rok od 15 godina, računajući od dana upisa u zemljišne knjige.

Prestanak prava građenja

Članak 5.

Osnovano pravo građenja prestaje:

- protekom roka od 15 godina na koji je osnovano pravo građenja,
- odreknućem Nositelja prava građenja,

- ako u ugovorenom roku Nositelj prava građenja ne izgradi građevinu iz članka 1. ovog Ugovora, radi izgradnje koje je osnovano pravo građenja

- i u drugim slučajevima određenim propisom.

Članak 6.

U slučaju prestanka prava građenja iz članka 5. ovog Ugovora, kao i u svakom drugom slučaju prestanka prava građenja, Vlasnik zemljišta postaje vlasnik građevine iz članka 2. ovog Ugovora bez naknade Nositelju prava građenja.

Naknada

Članak 7.

Pravo građenja osniva se **bez naknade**.

Upis u zemljišne knjige

Članak 8.

Vlasnik zemljišta ovlašćuje Nositelja prava građenja temeljem ovog Ugovora, da o trošku Nositelja prava građenja i bez ikakvih dodatnih ograničenja izvrši upis prava građenja u zemljišne knjige.

Završetak prava građenja

Članak 9.

Po isteku roka na koji je pravo građenja osnovano, vlasništvo nad građevinom prelazi na Vlasnika zemljišta bez dodatne naknade, osim ako je drugačije ugovoreno.

Završne odredbe

Članak 10.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 (tri) istovjetna primjerka, po jedan za svaku stranu i jedan za zemljišnoknjižni sud.

Sve sporove iz ovog Ugovora rješavat će nadležni sud u Varaždinu.

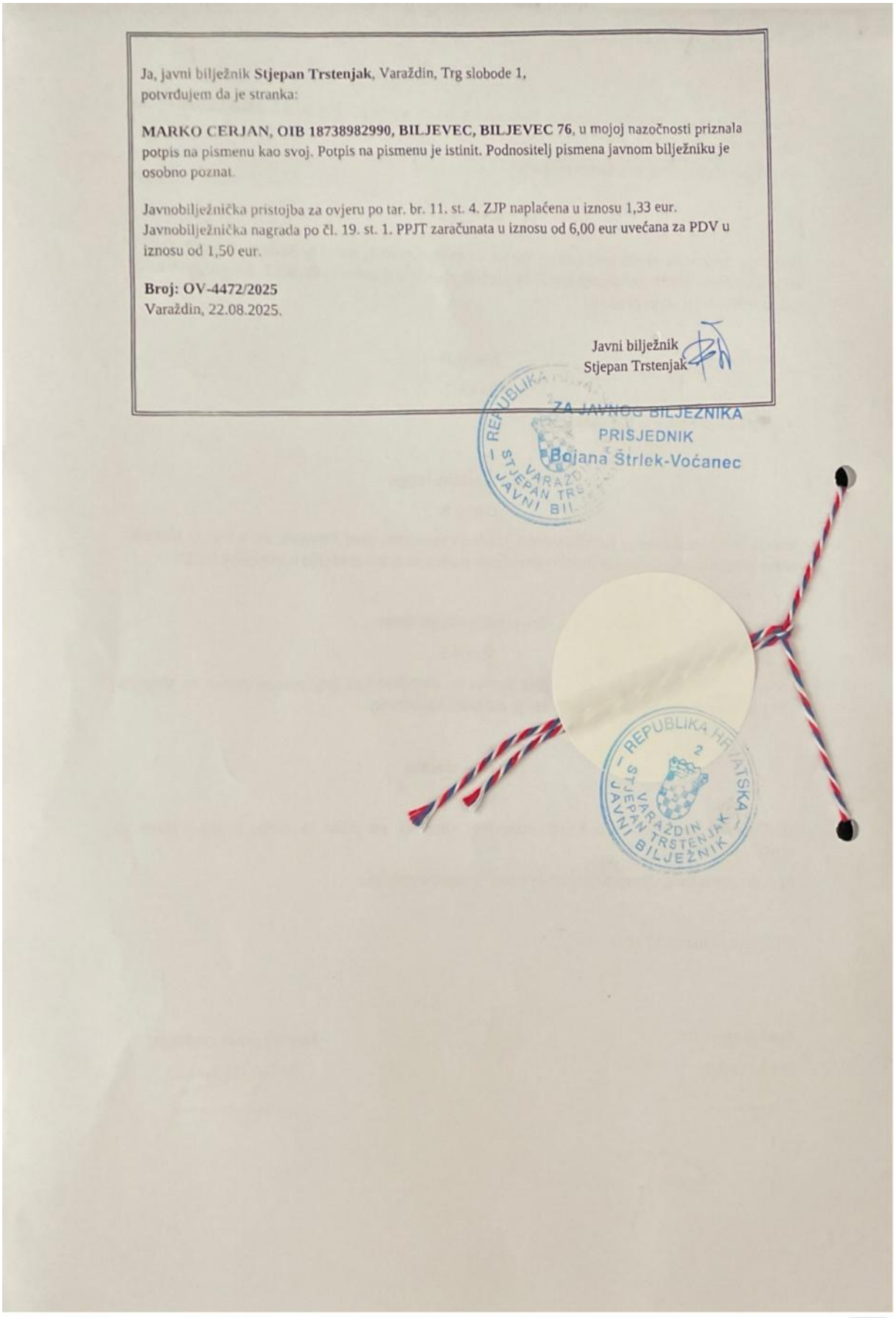
U Biljevcu, dana 15.12.2022.

Vlasnik zemljišta:

Marko Cerjan

Nositelj prava građenja:

Za CER-CO d.o.o.:



Ja, javni bilježnik **Stjepan Trstenjak**, Varaždin, Trg slobode 1,
potvrđujem da je stranka:

MARKO CERJAN, OIB 18738982990, BILJEVEC, BILJEVEC 76, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-4472/2025
Varaždin, 22.08.2025.

Javni bilježnik
Stjepan Trstenjak

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Bojana Štrlek-Voćanec

Prilog br. 6 – Anex ugovora o pravu građenje

MARKO CERJAN, OIB 18738982990, BILJEVEC, BILJEVEC 76, **kao Vlasnik zemljišta**

i

CER-CO d.o.o. u stečaju, MBS 070015037, OIB 58615427252, BILJEVEC (Općina Maruševec), BILJEVEC 76, zastupano po stečajnom upravitelju TOMISLAVU ĐURIČINU, OIB 01733609458, VARAŽDIN, MARINA DRŽIĆA 23, **kao Nositelj prava građenja**

sklopili su dana 22.08.2025. godine
slijedeći

ANEKS UGOVORA O PRAVU GRAĐENJA od 15.12.2022. godine

I.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 15.12.2022. godine sklopile Ugovor o pravu građenja, i to za č.k.br 1762 upisanu u z.k.ul. 1222 k.o. Čalinec.

II.

Ovim Aneksom ugovorne strane suglasno utvrđuju da je sada ispravan naziv Nositelja prava građenja **CER-CO d.o.o. u stečaju** umjesto CER-CO d.o.o., potom da je sada ispravan opis nekretnine č.k.br 1762 **ORANICA ISPOD CESTE** 1612 m2 upisana u z.k.ul. **8217** k.o. Čalinec umjesto č.k.br 1762 Oranica Vuščaćnica upisana u z.k.ul. 1222 k.o. Čalinec, te da u tom smislu mijenjaju Ugovor o pravu građenju od 15.12.2022. godine u uvodnom dijelu ugovora o podacima Nositelja prava građenja i u članku 2. o nekretnini koja je predmet ugovora.

III.

U preostalom dijelu Ugovor o pravu građenju od 15.12.2022. godine ostaje neizmijenjen.

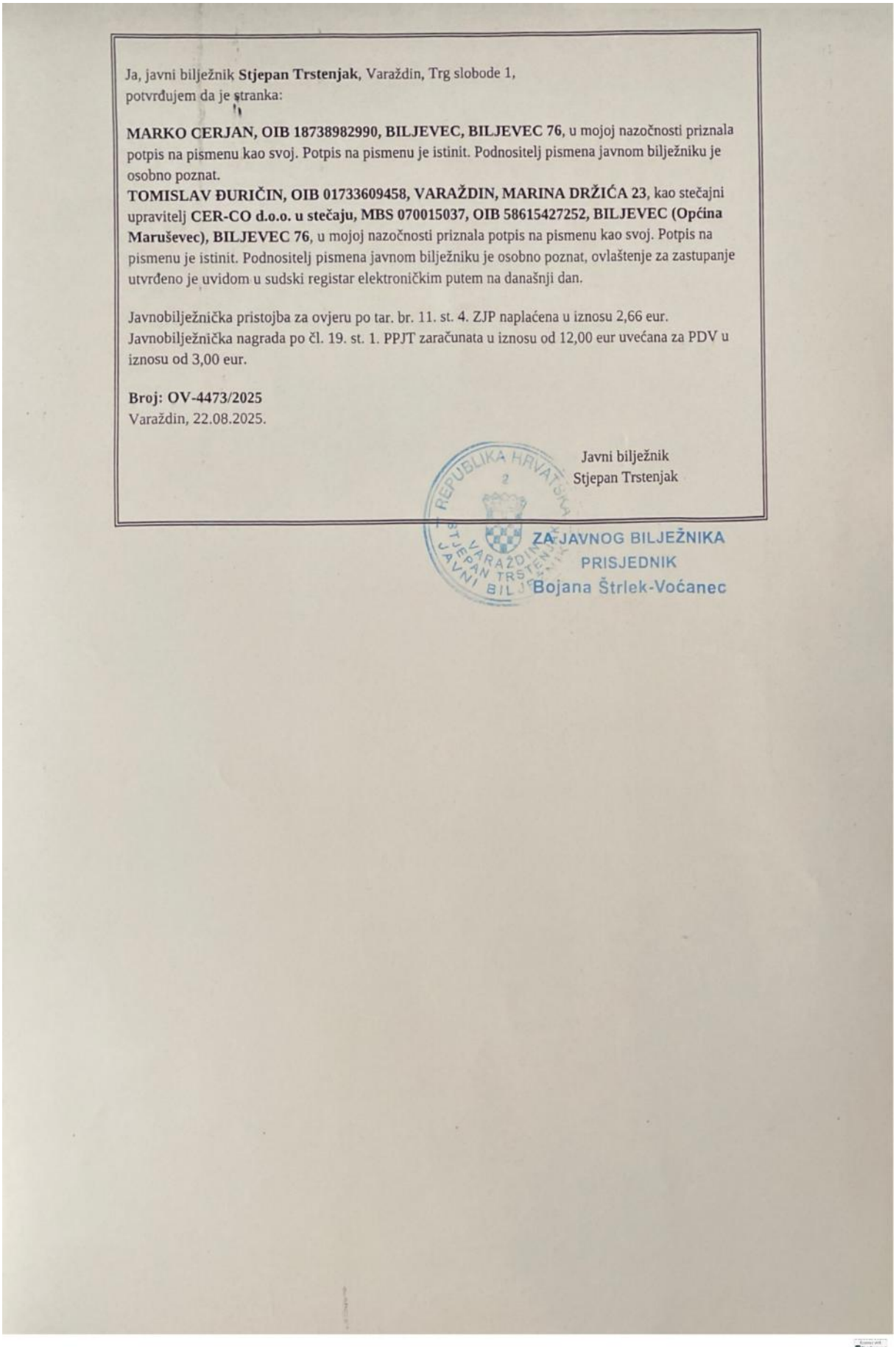
IV.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Aneksa ugovorne strane ga vlastoručno i potpisuju.

U Varaždinu, 22.08.2025. godine

MARKO CERJAN

CER-CO d.o.o. u stečaju
Tomislav Đuričin, stečajni upravitelj



Ja, javni bilježnik **Stjepan Trstenjak**, Varaždin, Trg slobode 1,
potvrđujem da je stranka:

MARKO CERJAN, OIB 18738982990, BILJEVEC, BILJEVEC 76, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat.
TOMISLAV ĐURIČIN, OIB 01733609458, VARAŽDIN, MARINA DRŽIĆA 23, kao stečajni upravitelj **CER-CO d.o.o. u stečaju, MBS 070015037, OIB 58615427252, BILJEVEC (Općina Maruševec), BILJEVEC 76**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-4473/2025
Varaždin, 22.08.2025.

Javni bilježnik
Stjepan Trstenjak

REPUBLIKA HRVATSKA
STJEPAN TRSTENJAK
JAVNI BILJEŽNIK
VARAŽDIN

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
Bojana Štrlek-Voćanec

Prilog br. 7 – Građevinska dozvola

OVA GRAĐEVINSKA DOZVOLA JE
PRAVOMOĆNA S DANOM 04.10.2019
Ivanec, 04.10.2019. godine
Ovlaštena osoba

REPUBLIKA HRVATSKA
Varaždinska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i zaštitu okoliša
Ispostava Ivanec

KLASA: UP/I-361-03/19-01/000118
URBROJ: 2186/1-06-1/2-19-0015
Ivanec, 04.10.2019.

Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Ivanec, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor CER-CO d.o.o., HR-42243 Biljevec, Biljevec 76, OIB 58615427252 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13., 20/17. i 39/19.), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru CER-CO d.o.o., HR-42243 Biljevec, Biljevec 76, OIB 58615427252:

- građenje građevine proizvodne namjene, 2.b skupine - pakirnica industrijske konoplje

na postojećoj građevnoj čestici 1762 k.o. Čalinec (Biljevec, Biljevec 74),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 0403/2019-B, 0403/2019-R, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Velimir Kramarić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 115, Velimir Kramarić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 115, a sadržava:

1. arhitektonski projekt – mjere o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama, mjere zaštite od požara, mjere zaštite od buke, mjere zaštite na radu, oznake 0403/2019 od svibnja 2019. godine, ovlašteni projektant Velimir Kramarić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 115 (KONSTRUKTIVAN d.o.o. HR-42000 Varaždin, Trg slobode 9A, OIB 32977566980) - MAPA 1

2. građevinski projekt oznake 22-04-MMXIX-ST od svibnja 2019. godine, ovlašteni projektant Miroslav Kraš, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 742 (CGC d.o.o. HR-42000 Varaždin, Krste Hegedušića 13, OIB 55463728334) - MAPA 2

3. elektrotehnički projekt oznake 05104/19 od kolovoza 2019. godine, ovlašteni projektant Nenad Novak, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1987 (CTING d.o.o. HR-42250 Lepoglava, Ivana Mažuranića 4A, OIB 46523827321) - MAPA 3

4. strojarski projekt oznake TD119036S od 08.2019. godine, ovlašteni projektant Nikola Zadravec, mag.ing.mech., broj ovlaštenja S 1667 (iC ARTPROJEKT d.o.o. HR-42000 Jalkovec, Varaždinska ulica, Odvojak I., OIB 41480815376) - MAPA 4.

5. arhitektonski projekt – projekt vodovoda i kanalizacije, oznake 0403/2019 - V od svibnja 2019. godine, ovlašteni projektant Velimir Kramarić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 115 (KONSTRUKTIVAN d.o.o. HR-42000 Varaždin, Trg slobode 9A, OIB 32977566980) - MAPA 5

II. Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi rekonstrukciji u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.

III. Investitor je dužan ovom tijelu, najkasnije osam dana prije početka izvođenja radova, pisano prijaviti početak radova.

IV. Građevina iz točke I. izreke ove dozvole smije se početi koristiti nakon što nadležno tijelo za njeno korištenje izda uporabnu dozvolu.

OBRAZLOŽENJE

Investitor CER-CO d.o.o., HR-42243 Biljevec, Biljevec 76, OIB 58615427252, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 21.08.2019. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine proizvodne namjene, 2.b skupine - pakirnica industrijske konoplje

na postojećoj građevnoj čestici 1762 k.o. Čalinec (Biljevec, Biljevec 74), iz točke I. izreke.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija, člankom 108. stavak 2. Zakona o gradnji i to:

a) priložen je glavni projekt u elektroničkom obliku

b) ispis glavnog projekta ovjeren od projektanta i glavnog projektanta

c) dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Ivanec, izdan 28.5.2019. godine, za čk.br. 1762 k.o. Čalinec, zk.ul. broj 1222.
- Izjava od 03.06.2019. godine, kojom Matea Cerjan, Varaždin, Ulica Hrvatskih branitelja 4C, OIB 91021739678 i Marko Cerjan, Biljevec 76, OIB 18738982990, kao suvlasnici gore navedene nekretnine izjavljuju da su suglasni sa izdavanjem građevinske dozvole.

Postojeća građevina dokazuje se Rješenjem o izvedenom stanju, KLASA: UP/I-361-03/14-01/29133, URBROJ: 403-03-2-1/0106-14-12, od 15.9.2014. gofine, izdano po Agenciji za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, Zagreb, pravomoćno s danom 27.10.2014. godine.

Zahtjev je osnovan.

postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija

d) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela

- Ministarstvo unutarnjih poslova Ravnateljstvo civilne zaštite,Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova Varaždin - izdana potvrda glavnog projekta, 214-02/19-04/33, 511-01-390-19-2, od 25.09.2019. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - izdana potvrda glavnog projekta, 361-03/19-02/7777, 376-05-3-19-2, od 18.09.2019. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin - izdana potvrda glavnog projekta, 400300102/3081/19MB, od 25.09.2019. godine
- Županijska uprava za ceste Varaždinske županije - izdana potvrda glavnog projekta, 340-09/19-01/50, 2186-376-09-19-5, od 30.09.2019. godine
- VARKOM d.d. - izdana potvrda glavnog projekta, NP-06/19-01/884, 5-42/950-19-2, od 23.09.2019. godine
- TERMOPLIN d.d. - izdana potvrda glavnog projekta, UP/I-361-03/19-01/000018, 2186/1-06-1/2-19-0004, od 18.09.2019. godine
- Ured sanitarne inspekcije Državnog inspektorata u Koprivnici - izdana potvrda glavnog projekta, 540-02/19-05/1803, 443-02-4-2-11/1-19-2, od 18.09.2019. godine

b) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:

- PPUO Maruševec - III. ID (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 23/02., 27/06., 22/13. i 25/19.).

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- Prostorni plan uređenja Općine Maruševec ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 22/2013, 23/02., 27/06, 22/13 i 25/19).

c) priložen je elaborat zaštite od požara, oznake TD 2922/2019, od travnja 2019. godine

d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova

e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen

f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu

g) postoji mogućnost priključenja građevine na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, obzirom da je prostornim planom takav sustav odvodnje dozvoljen

h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu

i) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te se na poziv odazvao vlasnik tvrtke koja je investitor, dok se ostale stranke u postupku nisu odazvale uvidu.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te j odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 1000,00 kuna na račun broj HR4423600001800005007 prema tarifnom broju 51. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17.,129/17. i 18/19).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17. i 129/17).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

VIŠI STRUČNI SURADNIK ZA POSLOVE
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA
Tatjana Ficko, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. CER-CO d.o.o., HR-42243 Biljevec, Biljevec 76
   (sa glavnim projektom u dva primjerka)
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Evidencija, ovdje
4. U spis, ovdje

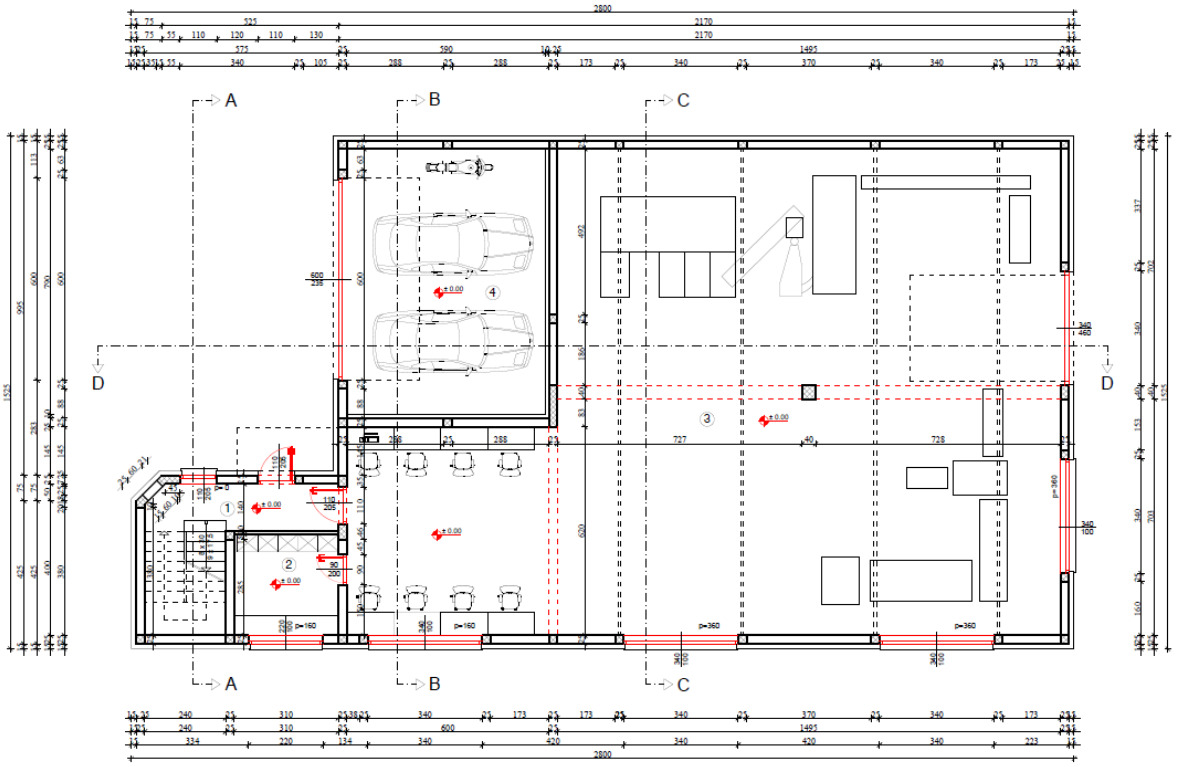
NA ZNANJE:

1. Grad Ivanec, HR-42240 Ivanec, Trg hrv. ivanovaca 9b,
   Upravni odjel nadležan za poslove prostornog uređenja
2. Grad Ivanec, HR-42240 Ivanec, Trg hrv. ivanovaca 9b,
   Upravni odjel nadležan za obračun komunalnog doprinosa
3. Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu, VGI za mali
   sliv "Plitvica-Bednja"
4. Ured državne uprave u Varaždinskoj županiji, Ispostava
   Ivanec, Služba za gospodarstvo i imovinsko-pravne
   poslove, HR-42240 Ivanec, Đure Arnolda 11

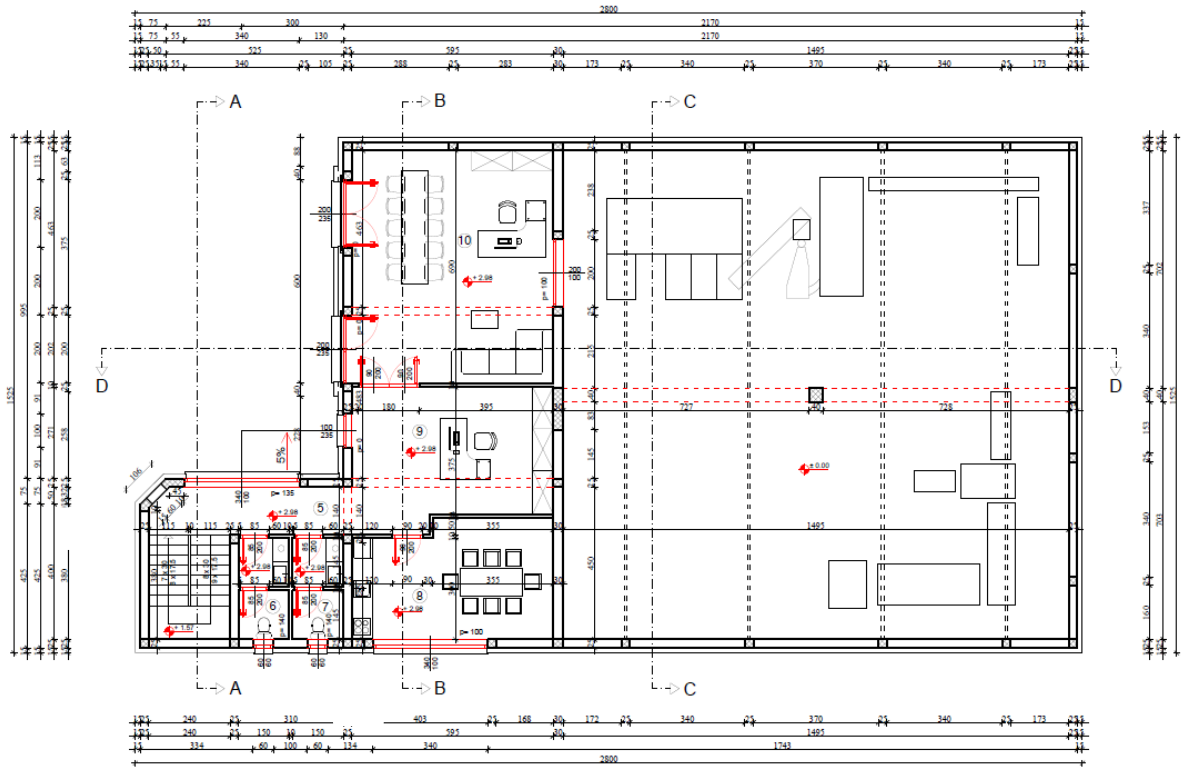

FICKO
AKD
ePotpis

Prilog br. 8 – Tlocrt

Prizemlje



Prizemlje i kat



Prilog br. 9 – Izjava

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Ovaj nalaz i mišljenje odnosno procjena vrijednosti nekretnine sačinjena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).
Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Sav radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će pohranjena u arhivi vještaka.
Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procijene vrijednosti nekretnine



Prilog br. 10 – Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/336
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-07

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Antuna Štefanića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Savska cesta 81, OIB: 78828400327, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Antun Štefanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Savska cesta 81, OIB: 78828400327, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Antun Štefanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku potvrde o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-1218/2019 od 25. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana


m_livHv5f0SvMYF_6nvgJw

osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Budući da je podnositelj zahtjeva zatražio imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina te zahtjevu priložio ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva kao i dokaze o radu na poslovima u struci podnositelj zahtjeva imenovan je stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

REPUBLIKA HRVATSKA 23 ZAGREB MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Antun Štefanić, Zagreb, Savska cesta 81
2. Pismohrana-ovdje

m_livHv5f0SvMYF_6nvgJw